A

PDI DESIGN & ASSOCIATES SDN BHD lwn. SITRAC CORPORATION SDN BHD

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
SURAYA OTHMAN HMR
SUPANG LIAN HMR
B GHAZALI CHA HMR
[RAYUAN SIVIL NO: C-02(NCVC)(W)-178-01-2020]
29 DISEMBER 2022

C **Abstrak** – *Prinsip-prinsip berkaitan konsep/skim pembangunan projek hartanah dan komuniti terkawal diiktiraf di Malaysia; dengan itu, garis panduan yang dibuat untuk memelihara konsep tersebut perlu dipatuhi. Kewujudan aktiviti-aktiviti komersil atas hartanah tersebut, yang bertentangan dengan syarat-syarat nyata kegunaan hartanah,* D *khususnya apabila pembeli sedar sepenuhnya bahawa hartanah itu tertakluk pada konsep pembangunan projek hartanah dan komuniti terkawal, membentuk pelanggaran kontrak antara penjual dan pembeli hartanah tersebut.*

E ***GANTI RUGI:*** *Pentaksiran – Pemecahan kontrak – Pembelian tanah dalam projek hartanah terkawal tertakluk pada syarat nyata pertanian – Pelanggaran syarat nyata oleh pembeli – Sama ada membentuk pemecahan kontrak – Sama ada penjual membuktikan kerugian dan kerugian disebabkan oleh pembeli – Sama ada ganti rugi dan pampasan kepada penjual wajar*

F ***KONTRAK:*** *Perjanjian – Tanah – Pembelian tanah dalam projek hartanah terkawal tertakluk pada syarat nyata pertanian – Perjanjian jual beli ('PJB') dan surat ikatan perjanjian ('DOC') dimeterai antara pihak-pihak – Sama ada pembeli terikat pada syarat-syarat dalam PJB dan DOC – Sama ada pertukaran syarat nyata pertanian membentuk pemecahan kontrak – Sama ada aktiviti-aktiviti* G *bertentangan dengan syarat nyata adalah dilarang – Sama ada pelanggaran syarat nyata dibuktikan – Sama ada penjual berhak memperoleh injunksi dan ganti rugi*

PENTAFSIRAN STATUT: *Definisi – 'rumah kediaman' – Pendekatan literal – Kanun Tanah Negara, s. 115 – Sama ada boleh ditafsirkan berasingan tanpa mengambil kira keseluruhan konteks peruntukan s. 115 KTN – Sama ada merujuk* H *pada tanah pertanian – Sama ada hanya aktiviti berkaitan pertanian dibenarkan – Sama ada aktiviti korporat dan hospitaliti termasuk dalam tafsiran pertanian*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Jualan tanah – Jual beli hartanah – Pembelian dalam projek hartanah terkawal tertakluk pada syarat nyata pertanian – Perjanjian jual beli ('PJB') dan surat ikatan perjanjian ('DOC') dimeterai antara pihak-pihak* I *– Sekatan terhadap penggunaan tanah selain daripada syarat nyata – Sama ada mengikat pembeli – Sama ada aktiviti-aktiviti bertentangan dengan syarat nyata adalah dilarang – Sama ada pelanggaran syarat nyata dibuktikan – Sama ada penjual berhak memperoleh injunksi dan ganti rugi*

Responden ('plaintif') adalah pemilik tanah yang membangunkan projek hartanah terkawal iaitu Tanarimba Janda Baik. Perayu ('defendan') membeli satu lot tanah, yang tertakluk pada syarat nyata pertanian, daripada plaintif dan lot tanah tersebut tertakluk pada sekatan-sekatan kepentingan. Untuk menjaga konsep dan integriti pembangunan projek hartanah dan komuniti terkawal tersebut, plaintif mensyaratkan setiap pembeli hendaklah menandatangani surat ikatan perjanjian ('DOC') yang mengandungi terma-terma dan garis panduan yang perlu dipatuhi oleh setiap pembeli Tanarimba Janda Baik. Plaintif dan defendan yang memasuki perjanjian jual beli ('PJB'), turut memasuki DOC selaras dengan kl. 13(1) PJB. Plaintif, apablia mendapat maklumat bahawa defendan berhasrat untuk menukar status tanah tersebut daripada status pertanian ke status bangunan serta menjalankan dan/ atau membenarkan aktiviti-aktiviti komersial di rumah kediaman, Remember the Villa ('RV') dengan menyewakan bilik kepada orang awam, mengenakan cukai jualan, mempromosikan RV sebagai tempat penginapan dan rekreasi, memfailkan tuntutan terhadap defendan untuk deklarasi-deklarasi, perintah-perintah, injunksi-injunksi serta ganti rugi. Kausa tindakan plaintif terhadap defendan adalah atas pemecahan kontrak PJB dan DOC, melanggar peruntukan Kanun Tanah Negara ('KTN'). Mahkamah Tinggi membenarkan tuntutan plaintif terhadap defendan dan dengan itu, rayuan ini.

Diputuskan (membenarkan sebahagian rayuan defendan tanpa perintah untuk kos)
Oleh Suraya Othman HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Kontrak perlu ditafsir berdasarkan perjanjian yang telah termeterai antara pihak-pihak, sama ada secara bertulis atau secara lisan. Mahkamah tidak sewajarnya meletakkan terma-terma lain dalam kontrak tersebut atau memperbaiki terma-termanya. Perjanjian jual beli dan DOC yang dimeterai pihak-pihak adalah dokumen-dokumen yang berkaitan dengan hartanah tersebut. Defendan mengetahui bahawa hartanah yang dibeli tertakluk pada syarat nyata kegunaan tanah iaitu tanah pertanian (dusun). Defendan juga maklum bahawa hak-hak penghuni yang mendiami Tanarimba Janda Baik tertakluk pada DOC yang telah ditandatangan defendan. Oleh itu, kontrak antara plaintif dan defendan adalah kontrak sah dan pihak-pihak terikat dengan terma-terma dalam PJB dan DOC. (perenggan 50, 51 & 53)

(2) Undang-undang Malaysia mengiktiraf pemakaian DOC untuk pengurusan konsep hartanah dan komuniti terkawal untuk memastikan penghuni-penghuni mengekalkan konsep projek yang diperkenalkan oleh pemaju semasa pembelian hartanah tersebut. Tiada keterangan menunjukkan defendan enggan menandatangani DOC atau mempertikaikan terma-terma atau garis panduan untuk pengurusan hak

dan tanggungjawab penghuni-penghuni di Tanarimba Janda Baik. Oleh itu, defendan terikat dengan terma-terma dalam DOC yang melarang apa-apa aktiviti oleh defendan yang bertentangan dengan syarat nyata kegunaan hartanah itu. (perenggan 54 & 55)

(3) Defendan mengakui kewujudan aktiviti komersial di RV walaupun menafikan itu bertentangan dengan syarat nyata kegunaan tanah. Malahan, reka bentuk dalaman RV sememangnya bertujuan untuk menjalankan aktiviti hospitaliti dan peranginan yang boleh menampung bilangan penyewa dalam kuantiti besar. Terdapat keterangan menunjukkan laman-laman web yang mengiklankan penyewaan RV yang boleh diakses oleh umum dan pakej-pakej harga penginapan di RV. Keterangan lisan dan dokumen menunjukkan terdapat bayaran penginapan, cukai perkhidmatan dan cukai pelancongan yang dikenakan pada penyewa-penyewa sebagaimana hotel atau rumah peranginan lain. Oleh itu, hakim tidak terkhilaf apabila membuat dapatan bahawa terdapat aktiviti-aktiviti komersial atau hospitaliti di RV. (perenggan 57-62)

(4) Perkataan 'rumah kediaman' adalah jelas dan tidak kabur dan perlu ditafsir secara literal. Rumah kediaman tidak boleh ditafsirkan berasingan tanpa mengambil kira keseluruhan konteks peruntukan s. 115 KTN, yang merujuk pada tanah pertanian dan apa-apa aktiviti yang dijalankan hendaklah berkaitan dengan pertanian sebagaimana s. 115(4) KTN. Aktiviti-aktiviti yang dijalankan oleh defendan yang berkaitan dengan aktiviti korporat dan hospitaliti tidak termasuk dalam tafsiran pertanian yang membolehkan RV digunakan atau disewakan oleh penghuni yang sah mendiami RV. Berhubung dengan 'orang yang boleh menduduki secara sah' rumah kediaman tersebut, mana-mana individu yang menduduki rumah kediaman tersebut hendaklah untuk tujuan menjalankan aktiviti pertanian atas tanah tersebut. Oleh itu, tidak timbul isu sama ada rumah kediaman tersebut disewa untuk tempoh yang singkat atau panjang. (perenggan 64, 71, 74 & 75)

(5) Defendan telah bersetuju dengan terma-terma yang mengikat obligasi penghuni di Tanarimba Janda Baik tersebut apabila menandatangani DOC yang, antara lain, jelas menghalang defendan sebagai orang yang berwaad daripada menjalankan sebarang aktiviti yang bertentangan dengan syarat nyata tanah. Plaintif telah memenuhi keperluan yang telah digariskan di mana terdapatnya DOC yang telah ditandangani oleh defendan. Oleh itu, plaintif berhak memohon injunksi untuk memastikan konsep hartanah dan komuniti terkawal yang dimajukan oleh plaintif dapat dipelihara. (perenggan 78, 82 & 83)

(6) Pihak yang menuntut ganti rugi hendaklah membuktikan (i) kerugian yang dialami; dan (ii) kerugian tersebut disebabkan oleh pihak yang ganti rugi tersebut dituntut. Ganti rugi tersebut hendaklah suatu yang boleh dijangka dan hendaklah terhasil daripada satu kemungkiran yang biasa dan berkemungkinan. Tujuan ganti rugi adalah bersifat memampas, iaitu, untuk mengembalikan situasi pihak yang terkesan ke posisi sebelum. Apabila menilai ganti rugi, mahkamah berhak menimbang perkara-perkara dalam pengetahuan mahkamah. Plaintif gagal mengemukakan apa-apa bukti kerugian yang dialami oleh plaintif. Tiada keterangan kukuh untuk mewajarkan tuntutan ganti rugi atau pampasan plaintif terhadap defendan. (perenggan 85 & 86)

English *Headnotes*

The respondent ('plaintiff') was the land owner who had developed a controlled development property, *ie*, Tanarimba Janda Baik. The appellant ('defendant') purchased one lot of land, subject to the category of agriculture, from the plaintiff and the lot was subject to restrictions in interest. In order to preserve the concept and integrity of the controlled land and community development project, the plaintiff imposed a condition that every purchaser ought to sign a deed of covenant ('DOC') containing the terms and guidelines to be adhered to by every purchaser of Tanarimba Janda Baik. The plaintiff and defendant, having executed the sale and purchase agreement ('SPA'), had also entered the DOC in accordance with cl. 13(1) of the SPA. The plaintiff, upon receiving an information that the defendant intended to change the category of land use from agriculture to building and carrying out of and/or allowing commercial activities on the dwelling house, Remember the Villa ('RV') by renting out the rooms to the public, imposing sales tax, promoting RV as a venue for accommodation and recreation, filed a claim against the defendant for declarations, orders, injunctions as well as damages. The plaintiff's cause of action against the defendant was for breach of contract of the SPA and DOC, in contravention of the provisions of the National Land Code ('NLC'). The High Court allowed the plaintiff's claim and hence, this appeal.

Held (allowing defendant's appeal in part with no order as to costs)
Per Suraya Othman JCA delivering the judgment of the court:

(1) A contract must be construed in accordance with the agreement, whether in writing or orally, entered into between the parties. The court shall not impose other terms into the contract or improvise its terms. The SPA and the DOC signed by the parties were documents related to the land. The defendant was aware that the land purchased was subject to the conditions of land use *ie*, agriculture (orchard). The defendant was also aware that the rights of the occupants at Tanarimba Janda Baik was subject to the DOC signed by the defendant. Therefore, the contract between the plaintiff and the defendant was a valid contract and the parties were bound by the terms of the SPA and DOC.

(2) The Malaysian Laws recognised the use of DOC for the administration of the concept of controlled property and community development to ensure the occupants were able to preserve the concept of the project introduced by the developer when the property was purchased. There was no evidence to show that the defendant refused to sign the DOC or disputed the terms or the guidelines for the management of the rights and obligations of the occupants the of Tanarimba Janda Baik. Hence, the defendant was bound by the terms in the DOC that prohibited any activities by the defendant that were calculated to be against the category of land use of the property.

(3) The defendant admitted to the existence of commercial activities at RV despite denying that it contravened the land use condition of the land. In fact, the interior design of RV was intended for carrying out of the hospitality and holiday activities which could accommodate a substantial number of tenants. There was evidence to show the websites advertising the rental of RV which was accessible to public and packages of accommodation rates at RB. The oral and documentary evidence showed that there were payments made for accommodation, service tax and travel tax imposed on the tenants as how it was imposed by hotels or other resorts. The judge, therefore, did not err in finding that there were commercial and hospitality activities in RV.

(4) The words 'dwelling house' are clear and unambiguous and must be construed literally. Dwelling house should not be construed disjunctively, disregarding the context of s. 115 of the NLC as a whole, which referred to agricultural land and any activities that are carried out must relate to agriculture as provided in s. 115(4) of the NLC. The activities carried out by the defendant in relation to the corporate and hospitality activities did not fall within the construction of agriculture to allow RV to be used or rented out by the person legally occupying RV. In regard to 'the person lawfully in occupation' of the dwelling house, any person occupying the dwelling house must be for the purpose of carrying out agricultural purposes. Hence, the issue whether the dwelling house was rented out for either a short or longer period did not arise.

(5) The defendant agreed with the terms that bound the occupants of Tanarimba Janda Baik when it executed the DOC which, amongst others, clearly prohibited the defendant as the covenantee from carrying out any activities that were against the conditions of land use. The plaintiff had fulfilled the requirements that were highlighted, where there was in existence the DOC executed by the defendant. Hence, the plaintiff was entitled to seek the injunction to ensure the concept for the development of the controlled property and community by the plaintiff was preserved.

(6) The party seeking damages must prove: (i) the losses suffered; and (ii) that the losses were caused by the party against whom damages was sought. The damages must be one that is foreseeable and naturally arose from the usual course or to be the like result of the breach. The purpose of damages is compensatory in nature, *ie*, to put the party who had been affected to the position he would have been had he not suffered the wrong. When assessing damages, the court is entitled to consider the matters that are within the court's knowledge. The plaintiff failed to adduce any evidence of losses suffered by the plaintiff. There were no concrete evidence warranting the grant of damages or compensation for the plaintiff against the defendant.

Kes-kes yang dirujuk:

All Malayan Estates Staff Union v. Rajasegaran & Ors [2006] 4 CLJ 195 FC ***(dirujuk)***
Asean Security Paper Mills Sdn Bhd v. CGU Insurance Bhd [2007] 2 CLJ 1 FC ***(dirujuk)***
Bandar Eco-Setia Sdn Bhd v. Angelane Eng [2016] 3 CLJ 173 FC ***(dirujuk)***
Bank Bumiputra Malaysia Bhd Kuala Terengganu v. Mae Perkayuan Sdn Bhd & Anor [1993] 2 CLJ 495 SC ***(dirujuk)***
Benjamin William Hawkes v. PP [2020] 8 CLJ 267 FC ***(dirujuk)***
Birdlip Ltd v. Hunter & Anor [2015] EWHC 808 (Ch) ***(dirujuk)***
Chang Tong Lee v. Ng Boon Teik & Ors [2020] 1 LNS 1580 HC ***(dirujuk)***
Datuk Seri Anwar Ibrahim v. Kerajaan Malaysia & Anor [2021] 8 CLJ 511 FC ***(dirujuk)***
Guan Soon Tin Mining Co v. Wong Fook Kum [1968] 1 LNS 43 FC ***(dirujuk)***
Hee Nyuk Fook v. PP [1988] 1 LNS 15 SC ***(dirujuk)***
Idris Hj Mohamed Amin v. Ng Ah Siew [1935] 1 LNS 15 HC ***(dirujuk)***
Innab Salil & Ors v. Verve Suites Mont Kiara Management Corporation [2020] 3 CLJ 480 CA ***(dirujuk)***
Johandra Realty Sdn Bhd & Satu Lagi lwn. Ketua Pengarah Jabatan Pengairan Dan Saliran Malaysia & Satu Lagi [2021] 2 CLJ 485 CA ***(dirujuk)***
Khoury & Anor v. Kensell [2018] EWHC 217 (Ch) ***(dirujuk)***
Kumaran Suppiah v. Dato' Noh Hj Omar & Anor [2006] 4 CLJ 675 FC ***(dirujuk)***
Lee Ing Chin & Ors v. Gan Yook Chin & Anor [2003] 2 CLJ 19 CA ***(dirujuk)***
Leisure Farm Corporation Sdn Bhd v. Loh Yuen Seng & Ors And Another Suit [2019] MLJU 1993 ***(dirujuk)***
Lim Tze Sian v. Coverright Surface Malaysia Sdn Bhd [2017] 5 CLJ 150 CA ***(dirujuk)***
Lynn & Ors v. Deguisa & Anor (No 2) [2018] SADC 84 ***(dirujuk)***
Ming Holdings (M) Sdn Bhd v. Syed Azahari Noh Shahabudin & Anor [2010] 6 CLJ 857 FC ***(dirujuk)***
Ng Hoo Kui & Anor v. Wendy Tan Lee Peng, Administrator Of The Estates Of Tan Ewe Kwang, Deceased & Ors [2020] 10 CLJ 1 FC ***(dirujuk)***
Nikmat Masyhur Sdn Bhd v. Kerajaan Negeri Johor Darul Ta'zim [2008] 9 CLJ 46 HC ***(dirujuk)***
Ong Leong Chiou & Anor v. Keller (M) Sdn Bhd & Ors And Another Appeal [2019] 1 LNS 26 CA ***(dirujuk)***
Perbadanan Setiausaha Kerajaan Selangor & Ors v. Metroway Sdn Bhd & Anor And Another Appeal [2003] 3 CLJ 339 CA ***(dirujuk)***
Polygram Records Sdn Bhd v. Hillary Ang & Ors (Collectively Known As "The Search") & Anor [1994] 3 CLJ 806 HC ***(dirujuk)***

A *Richard Wheeler Doherty v. James Clagston Allman and WC Dowden [1878] 3 App Cas 709* ***(dirujuk)***
So Lian Yee v. China Railway Engineering Corporation (M) Sdn Bhd & Anor [2019] 3 CLJ 689 CA ***(dirujuk)***
Sumbangan Aneka Sdn Bhd v. KNK Development Sdn Bhd & Ors [2021] 7 CLJ 694 FC ***(dirujuk)***
B *Sundram Ramasamy v. Arujunan Arumugam & Anor [1994] 4 CLJ 300 SC* ***(dirujuk)***
Taiping Poly (M) Sdn Bhd v. Wong Fook Toh & Ors [2011] 3 CLJ 837 FC ***(dirujuk)***
Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v. Plenitude Holdings Sdn Bhd [1993] 2 CLJ 146 SC ***(dirujuk)***
Thorn v. Madden [1925] 1 Ch 847 ***(dirujuk)***
C *Tunku Yaacob Holdings Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Kedah & Ors [2015] 3 CLJ 1017 FC* ***(dirujuk)***
Wembley Gypsum Products Sdn Bhd v. MST Industrial Systems Sdn Bhd [2007] 6 CLJ 228 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Evidence Act 1950, s. 101
D Interpretation Acts 1948 and 1967, s. 17A
National Land Code, s. 115(4)(a), (b), (c), (d), (e), (f), (g)
Specific Relief Act 1950, ss. 7, 11, 52, 53

Bagi pihak perayu - Joseph Ting & Alan Tan Fu Seng; T/n Joseph Ting & Co
Bagi pihak responden - Tan Keng Teck, Bryan Goh Tseng Fook & Harvey Ng Yih Xiang;
E *T/n Lim Kian Leong & Co*

[Editor's note: Appeal from High Court, Kuala Lumpur; Suit No: CB-22NCVC-01-01-2017 (overruled in part).]

Dilaporkan oleh S Barathi

F **PENGHAKIMAN**

Suraya Othman HMR:

Pengenalan

[1] Ini adalah rayuan perayu PDI Design & Associates Sdn Bhd terhadap
G keputusan Mahkamah Tinggi Malaya di Temerloh pada 15 Januari 2020 yang membenarkan tuntutan responden Sitrac Corporation Sdn Bhd untuk perintah-perintah, deklarasi-deklarasi, injunksi-injunksi dan ganti rugi-ganti rugi terhadap perayu dengan kos sebanyak RM20,000 tertakluk kepada fi alokatur.

H **[2]** Pada 30 Januari 2020, perayu telah memfailkan notis rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi bertarikh 15 Januari 2020 tersebut.

[3] Bagi tujuan penghakiman ini, pihak-pihak akan dirujuk sebagaimana prosiding di Mahkamah Tinggi. Oleh itu perayu dirujuk sebagai defendan dan responden dirujuk sebagai plaintif. Berikut adalah alasan kami untuk
I keputusan tersebut.

Fakta Kes Secara Ringkas

[4] Fakta kes ringkas adalah seperti berikut:

(i) plaintif merupakan pemilik tanah yang besar di Janda Baik, Bentong Pahang yang membangunkan projek hartanah terkawal iaitu Tanarimba Janda Baik.

(ii) defendan telah membeli satu lot tanah yang tertakluk kepada syarat nyata pertanian dari plaintif yang dikenali sebagai H.S(D) 9862 P.T. No. 13737 Mukim Bentong Daerah Bentong, Negeri Pahang dengan keluasan tanah 44,821 kaki persegi yang dikenali sebagai Lot A309 Tanarimba Janda Baik (Lot A309).

(iii) lot tanah tersebut juga adalah tertakluk kepada sekatan-sekatan kepentingan iaitu "tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah mendapat kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri."

(iv) bagi menjaga konsep dan integriti pembangunan projek hartanah dan komuniti terkawal tersebut, plaintif mensyaratkan setiap pembeli hendaklah menandatangani surat ikatan perjanjian – deed of covenant ("DOC") yang mengandungi terma-terma dan garis panduan yang perlu dipatuhi oleh setiap pembeli Tanarimba Janda Baik tersebut.

(v) pada 3 Ogos 2017 plaintif dan defendan telah memasuki satu perjanjian jual beli – sale and purchase agreement ("SPA"). Selaras dengan kausa 13(1) SPA, pada tarikh yang sama kedua-dua pihak juga memasuki DOC.

(vi) plaintif kemudiannya memfailkan tuntutan terhadap defendan untuk deklarasi-deklarasi, perintah-perintah, injunksi-injunksi serta ganti rugi-ganti rugi setelah mendapat maklumat bahawa defendan berhasrat untuk menukar status tanah Lot A309 daripada status pertanian kepada status bangunan serta menjalankan dan/atau membenarkan aktiviti-aktiviti komersial di rumah kediaman (Remember the Villa) dengan menyewakan bilik kepada orang awam, mengenakan cukai jualan, mempromosikan Remember the Villa sebagai tempat penginapan dan rekreasi.

(vii) kausa tindakan plaintif ke atas defendan adalah di atas pemecahan kontrak SPA dan DOC, melanggar peruntukan Kanun Tanah Negara ("KTN").

Keputusan Mahkamah Tinggi

[5] Prosiding di Mahkamah Tinggi melibatkan tiga isu untuk dibicarakan:

(i) sama ada terdapat satu kontrak sah di antara plaintif dan defendan;

(ii) sama ada aktiviti defendan telah memungkiri melanggari SPA, DOC dan KTN; dan

(iii) sama ada plaintif berhak kepada relief-relief yang dituntut.

[6] Untuk isu yang pertama, hakim yang bijaksana berpendapat memandangkan SPA dan DOC telah ditandatangani oleh plaintif dan defendan maka wujud satu kontrak yang sah di antara pihak-pihak.

[7] Untuk isu yang kedua, hakim yang bijaksana mendapati defendan adalah terikat dengan terma-terma di dalam kedua-dua kontrak tersebut. Oleh itu, segala aktiviti berhubung dengan Lot A309 hendaklah mematuhi syarat-syarat nyata kegunaan tanah iaitu tanah pertanian (dusun) selaras dengan s. 115 KTN:

(1) Where any alienated land is subject by virtue of any provision of this Act to the category "agriculture", the following implied conditions shall, subject to subsection (3), apply thereto:

(a) that no building shall be erected on the land other than a building or buildings to be used for one or more of the purposes specified or referred to in subsection (4);

(b) that a *bona fide* commencement of cultivation of the land shall be made within twelve months of the relevant date;

(c) that the whole area of the land, other than any part thereof:

(i) occupied by or in conjunction with a building (whenever erected) used for one or more of the purposes specified or referred to in subsection (4); or

(ii) used for any of the purposes mentioned in paragraph (e) of that subsection, or any other purpose which the State Authority may specially authorize,

shall be brought fully under cultivation within three years of the relevant date;

(d) that the area of the land referred to in paragraph (c) shall be maintained and cultivated according to the rules of good husbandry; and

(e) that the said area shall be continuously cultivated:

Provided that the condition specified in paragraph (e) shall be regarded as complied with in the case of any area so long as any period during which less than the whole thereof is cultivated does not exceed twelve months.

(2) In subsection (1) "relevant date" means the date on which the land became subject to the category:

Provided that, where any land becomes subject to the category on its amalgamation with other land already so subject, the date on which a register document of title to the amalgamated area is first registered shall become the relevant date as respects the whole of that area.

(3) The conditions specified in subsection (1) shall be implied in the case of any land to the extent only that they are not inconsistent with any express conditions to which the land is for the time being subject.

(4) The purposes referred to in paragraph (1)(a) are the following:

(a) the purposes of a dwelling house for the proprietor of the land or any other person lawfully in occupation thereof; or for the servants of, or any persons employed for agricultural purposes by, the proprietor or any other such person:

Provided that the dwelling house for the proprietor of the land or any other person lawfully in occupation thereof shall not occupy more than one-fifth of the whole area of the land or two hectares, whichever is the lesser;

(b) the purposes of agriculture;

(c) the purpose of extracting or processing raw material from any agricultural produce of such land;

(d) the purpose of preparing for distribution any such material or produce, or any honey-bees, livestock or reptiles kept or bred on such land, or the produce of such livestock or aquaculture on such land;

(e) the purposes of providing educational, medical, sanitary or other welfare facilities, including (so far as they are provided primarily for use by persons employed on the land) facilities for the purchase of goods and other commodities;

(f) any purpose which the State Authority may prescribe for the purposes of this section by rules under section 14;

(g) any purpose which the State Authority may think fit to authorize in the circumstances of any particular case;

(h) any purpose incidental to a purpose falling within any of the preceding paragraphs. (penekanan ditambah)

[8] Bagi tujuan penafsiran "rumah kediaman" di bawah s. 115(4)(a) KTN, hakim yang bijaksana berpandangan bahawa perkataan rumah kediaman di dalam peruntukan tersebut adalah jelas dan tidak kabur maka ianya hendaklah ditafsirkan secara literal sebagaimana prinsip undang-undang mantap di dalam kes *Kumaran Suppiah v. Dato' Noh Hj Omar & Anor* [2006] 4 CLJ 675.

[9] Hakim yang bijaksana bersetuju dengan hujahan plaintif dengan merujuk kepada kes *Thorn v. Madden* [1925] 1 Ch 847 apabila membuat dapatan bahawa villa defendan digunakan untuk disewakan kepada kawan-kawannya dan orang awam, ianya tidak lagi boleh diklasifikasikan sebagai rumah kediaman sebagaimana peruntukan s. 115 KTN.

[10] Hakim yang bijaksana juga berpendapat bahawa plaintif berjaya membuktikan bahawa terdapat aktiviti-aktiviti komersial yang dijalankan di atas Lot A309 yang bertentangan dengan syarat-syarat nyata kegunaan tanah defendan berdasarkan aktiviti komersial dan perniagaan layanan baik ("hospitality") yang ditawarkan oleh defendan yang melibatkan pelanggan-pelanggan yang tiada hubungan atau kaitan dengan defendan atau Syarikat Luminari Properties Berhad ("Luminari") seperti berikut:

(i) terdapat beberapa laman-laman web dan risalah-risalah yang mempromosikan villa defendan;

(ii) pelantikan SD2 sebagai perunding bebas yang menguruskan urusan tempahan villa tersebut;

(iii) keterangan saksi iaitu SP1 yang menempah villa walaupun tiada hubungan dengan defendan atau Syarikat Luminari;

(iv) keterangan saksi SP2 yang belum mengenali SD3 semasa menggunakan villa bagi tujuan sesi perniagaannya;

(v) Remember the Villa telah mengeluarkan satu sebut harga kepada En Chong termasuk satu cukai perkhidmatan 10% dan satu cukai pelancongan berjumlah RM10 untuk penginapan satu bilik/satu malam;

(vi) SD3 mengesahkan dia tidak mengenali tetamu-tetamu yang menginap dalam senarai tetamu Remember the Villa tahun 2018; senarai tetamu seramai 428 orang dalam bulan Disember 2018;

(vii) SD2 mempromosikan tempahan "Remember the Villa" melalui Facebook yang boleh diakses oleh lebih sepuluh juta penonton yang semestinya bukan kawan SD3;

(viii) SD3 mengesahkan kumpulan syarikat defendan hanya mempunyai 60 hingga 70 orang pekerja sahaja. Oleh itu tidak munasabah jumlah yang menginap mencecah angka 428 orang jika digunakan untuk kegunaan pengarah dan kakitangan defendan sahaja;

(ix) dengan jumlah 60 hingga 70 orang pekerja dan dua syarikat yang dimiliknya iaitu defendan dan Syarikat Luminari, mahkamah berpendapat defendan tidak perlu melantik penyelaras jualan untuk mempromosikan tempahan Remember the Villa melalui Facebook kerana maklumat tentang Remember the Villa dan tempahan boleh dibuat melalui kakitangan pejabat sahaja/secara dalaman sahaja;

(x) reka bentuk Remember the villa mengandungi lobi, resepsi, bilik bagasi, empat bilik kapsul, 11 bilik tidur dan lain-lain.

[11] Berhubung dengan tuntutan plaintif terhadap injunksi, hakim yang bijaksana berpandangan bahawa plaintif telah membuktikan bahawa keperluan bagi mendapatkan injunksi kekal dan mandatori di bawah ss. 52 dan 53 Akta Relief Spesifik 1950 (Akta 137) telah dipenuhi. Pra-syarat sebagaimana yang telah digariskan di dalam kes *Mahkamah Persekutuan Bandar Eco-Setia Sdn Bhd v. Angelane Eng* [2016] 3 CLJ 173; [2016] 1 MLJ 764 juga telah dipenuhi oleh plaintif sebagaimana pra-syarat yang telah ditetapkan oleh Mahkamah Persekutuan seperti berikut:

(i) plaintif perlu mengemukakan suatu kes kontrak yang beliau ingin kuatkuasakan dan mahkamah hendaklah meneliti terma-terma yang menyekat hak pihak-pihak dan objek yang akan dicapai oleh SPA tersebut;

(ii) plaintif perlu *bona fide* di mana tindakan dibuat untuk tujuan memberi kesan kepada objek SPA tersebut;

(iii) tiada pengabaian (laches) atau keakuran (acquiescences); dan

(iv) pengecualian pelanggaran dalam masa perjanjian tidak sepatutnya ditafsirkan hingga menjadikan seluruh objek perjanjian gagal dipertimbangkan.

[12] Berhubung dengan isu ketiga iaitu tuntutan ganti rugi, YA Hakim yang bijaksana berpandangan bahawa plaintif gagal untuk membuktikan sebarang keterangan mengenai impak negatif terhadap penjualan dan pembelian hartanah milik plaintif di dalam projek Tanarimba Janda Baik dan kerugian yang telah dialami oleh plaintif akibat perlanggaran kontrak oleh defendan. Oleh itu, Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana telah menolak tuntutan plaintif terhadap ganti rugi am (alasan penghakiman di lampiran 44 perenggan 33).

Hujahan Perayu

Isu Pertukaran Tanah

[13] Peguamcara defendan menghujahkan bahawa hakim yang bijaksana telah terkhilaf apabila gagal untuk memberikan pertimbangan mengenai tanggunggjawab plaintif di bawah s. 101 Akta Keterangan 1950 (Akta 56) untuk membuktikan semua dakwaan plaintif terhadap defendan. Hakim yang bijaksana gagal mempertimbangkan bahawa keterangan-keterangan yang ada menunjukkan tiada sebarang tindakan daripada defendan untuk menukar syarat nyata kegunaan tanah daripada pertanian kepada syarat nyata yang lain. Keterangan-keterangan tersebut adalah seperti berikut:

(i) pengakuan lisan daripada saksi-saksi plaintif SP3 dan SP4 bahawa defendan tidak menukar atau tiada cubaan untuk menukar syarat nyata kegunaan Lot A309. Peguamcara defendan merujuk kepada kes *Asean Security Paper Mills Sdn Bhd v. CGU Insurance Bhd* [2007] 2 CLJ 1.

(ii) keterangan daripada SD3 bahawa defendan tidak mempunyai sebarang niat untuk menukar syarat nyata kegunaan tanah Lot A309.

(iii) peguamcara defendan berhujah adalah hakim yang bijaksana adalah terkhilaf apabila menyatakan bahawa inferens yang dibuat bahawa defendan mempunyai niat untuk menukar syarat nyata kegunaan tanah apabila defendan enggan memberikan akujanji untuk tidak menukar syarat tanah dan berdasarkan aktiviti-aktiviti komersial haram yang wujud dijalankan di Lot A309.

(iv) peguamcara defendan menghujahkan bahawa hakim yang bijaksana telah terkhilaf dari segi fakta dan undang-undang apabila membuat keputusan untuk membenarkan tuntutan injunksi terhadap defendan berdasarkan spekulasi bukannya inferens kerana gagal untuk memberikan pertimbangan yang wajar terhadap pengakuan-pengakuan yang dibuat oleh SP3 dan SP4 bahawa defendan tidak menukar syarat nyata kegunaan tanah Lot A309. Kes yang dirujuk adalah *Sundram Ramasamy v. Arujunan Arumugam & Anor* [1994] 4 CLJ 300.

Isu Perkongsian Masa

[14] Peguamcara defendan yang bijakasana juga berhujah bahawa plaintif telah gagal untuk membuktikan dakwaan plaintif mengenai skim perkongsian masa yang telah diplidkan oleh plaintif. Keterangan saksi plaintif SP3 gagal untuk membuktikan aktiviti yang dijalankan di Lot A309 adalah aktiviti berkaitan dengan skim perkongsian masa. SP3 hanya membuat andaian berdasarkan aliran trafik yang datang ke Lot A309. Keterangan SP4 dan SP5 juga mengakui bahawa aktiviti yang dijalankan bukan aktiviti perkongsian masa.

[15] Peguamcara defendan berhujah bahawa hakim yang bijaksana adalah terkhilaf dari segi fakta apabila gagal memberi pertimbangan pada keseluruhan keterangan berhubung dengan pengakuan saksi-saksi plaintif sendiri bahawa tiada aktiviti perkongsian masa yang dijalankan oleh defendan.

Isu Ganti Rugi

[16] Peguamcara defendan menghujahkan bahawa hakim yang bijaksana telah terkhilaf dari segi fakta dan undang-undang kerana terdapat percanggahan di dalam perintah yang telah diberikan oleh YA Hakim Mahkamah Tinggi dengan alasan yang diberikan terhadap perintah tersebut. Di dalam perintah bertarikh 15 Januari 2020, YA Hakim membenarkan tuntutan plaintif berhubung dengan ganti rugi di perenggan (k), (ka), (kb) dan (m). Walau bagaimanapun di dalam alasan penghakiman beliau, (lampiran 44 perenggan 33, ms. 27), hakim yang bijaksana tidak membenarkan tuntutan ganti rugi oleh plaintif terhadap defendan.

[17] Peguamcara defendan berhujah bahawa adalah menjadi undang-undang mantap bahawa bagi tuntutan ganti rugi, plaintif hendaklah membuktikan fakta berhubung dengan kerugian dan jumlah kerugian yang telah dialami oleh plaintif. Kes yang dirujuk adalah *Guan Soon Tin Mining Co v. Wong Fook Kum* [1968] 1 LNS 43; [1969] 1 MLJ 99.

[18] Di dalam kes ini, peguam defendan menghujahkan bahawa plaintif tidak mengemukakan sebarang bukti/keterangan mengenai kerugian yang dialami oleh plaintif akibat daripada aktiviti-aktiviti yang dijalankan oleh defendan di Lot A309.

Pelanggaran Peruntukan Seksyen 115 KTN

[19] Peguamcara defendan berhujah bahawa hakim yang bijaksana telah terkhilaf dari segi undang-undang apabila memutuskan bahawa rumah kediaman di bawah peruntukan s. 115(4) KTN adalah bertujuan untuk didiami oleh pemilik dan pekerja untuk tujuan pertanian sahaja sedangkan maksud kediaman "rumah kediaman" tersebut adalah juga "orang lain yang menduduki secara sah".

[20] Peguamcara defendan juga berhujah bahawa hakim yang bijaksana telah terkhilaf dari segi undang-undang apabila gagal mempertimbangkan bahawa s. 7 Akta Relief Spesifik 1950 juga telah mendefinisi orang lain yang menduduki secara sah sebagai "penduduk" termasuk penyewa.

[21] Peguamcara defendan berhujah bahawa plaintif tidak berhak untuk memaksa defendan mematuhi keperluan s. 115(4) KTN sedangkan plaintif sendiri gagal untuk mematuhi syarat tersebut. Defendan berhujah bahawa keterangan SP3 jelas menunjukkan bahawa plaintif sendiri telah melanggar syarat nyata kegunaan tanah kerana gagal untuk membuat sebarang penanaman di atas tanah pertanian yang keluasannya melebihi 700 ekar.

Syarat Rumah Kediaman

Rekaan Rumah

[22] Peguam defendan berhujah bahawa Remember the Villa tidak melanggar s. 115(4) KTN kerana bangunan tersebut adalah sebuah rumah desa yang besar walaupun dibina seperti tempat peranginan. Hakim yang bijaksana juga tidak memutuskan bahawa Remember the Villa tersebut adalah hotel atau rumah peranginan.

[23] Peguamcara defendan berhujah bahawa plaintif tidak memplidkan bangunan tersebut sebagai melanggari syarat tanah. Sebaliknya hanya memplidkan dakwaan niat defendan untuk menukar syarat tanah dan tawaran perkongsian masa untuk Lot A309.

[24] Peguamcara defendan berhujah bahawa hakim yang bijaksana telah terkhilaf apabila membuat dapatan berdasarkan reka bentuk dalaman villa tersebut bahawa defendan menjalankan perniagaan hospitaliti sedangkan tidak pernah memutuskan bangunan tersebut telah melanggari s. 115 KTN.

[25] Peguamcara defendan berhujah bahawa hakim yang bijaksana terkhilaf dari segi undang-undang apabila gagal untuk mempertimbangkan beban bukti adalah terletak di atas bahu plaintif untuk membuktikan bahawa bangunan tersebut adalah melanggari s. 115 KTN dan terdapat perkhidmatan yang disediakan di Remember the Villa tersebut sebagaimana di hotel/resort.

Penghuni

[26] Peguamcara defendan berhujah bahawa hakim yang bijaksana adalah terkhilaf apabila memutuskan bahawa defendan telah melanggari peruntukan s. 115 KTN berdasarkan dapatan bahawa defendan menjalankan perniagaan hospitaliti di atas Lot A309 dengan menyewakan bangunan tersebut kepada rakan-rakan atau orang awam kerana s. 115(4) KTN membenarkan enam kategori orang yang boleh menduduki rumah yang dibina di atas tanah pertanian iaitu tuan punya tanah itu, atau mana-mana orang lain yang menduduki secara sah, atau orang gaji kepada tuan punya tanah, atau mana-mana orang yang diambil kerja untuk maksud pertanian oleh tuan punya atau mana-mana orang lain.

[27] Memandangkan tiada sebarang definisi di bawah s. 115(4)(a) KTN bagi "orang yang menduduki secara sah" maka orang yang diberi kuasa atau dibenarkan oleh tuan punya tanah, boleh menduduki rumah kediaman tersebut sama ada secara sewaan atau tidak dalam tempoh singkat atau panjang. Kes yang dirujuk adalah *Datuk Seri Anwar Ibrahim v. Kerajaan Malaysia & Anor* [2021] 8 CLJ 511. Tindakan defendan menyewakan kepada pihak ketiga yang telah dibenarkan oleh defendan tidak bercanggah dengan syarat nyata kegunaan tanah pertanian di bawah s. 115 KTN.

Dakwaan Kegiatan Komersial

[28] Peguamcara defendan berhujah bahawa hanya aktiviti-aktiviti secara fizikal yang dijalankan di atas tanah pertanian yang tertakluk kepada s. 115(4) KTN bukannya aktiviti-aktiviti yang mendatangkan pendapatan kepada tuan punya. Aktiviti-aktiviti yang dilaksanakan di Remember the Villa tidak mengubah syarat rumah kediaman walaupun disewa untuk tujuan komersil seperti "corporate retreat", sesi latihan, majlis perkahwinan dan dijadikan tempat beristirehat atau pemulihan selepas majlis.

[29] Peguamcara defendan menghujahkan bahawa syarat nyata kegunaan tanah sebagai tanah pertanian hanya tertakluk kepada penggunaan hartanah tersebut bukannya produk yang dikomersial. Selagi mana penggunaan hartanah adalah untuk pertanian dan bangunan adalah rumah kediaman ianya tidak menghalang tuan punya tanah untuk mengkomersialkan produk pertanian. Oleh itu segala aktiviti komersial yang dijalankan oleh defendan di rumah kediaman Lot A309 boleh dianggap sebagai produk pertanian kerana kegunaan kediaman adalah konsisten dengan syarat tersirat pertanian dan adalah tidak bertentangan dengan syarat tersirat s. 115(4)(a) KTN.

[30] Peguamcara defendan berhujah bahawa hakim yang bijaksana adalah terkhilaf apabila memberikan tafsiran yang terhad atau terbatas terhadap pemakaian s. 115 KTN kerana rumah kediaman boleh menjadi rumah kediaman orang lain yang sah sekiranya defendan membenarkan seseorang menduduki rumah tersebut selagi mana tiada sebarang larangan di bawah KTN atau SPA dan DOC. Kes yang dirujuk *Innab Salil & Ors v. Verve Suites Mont Kiara Management Corporation* [2020] 3 CLJ 480.

Injunksi

[31] Terma injuksi adalah luas dan samar-samar yang mengakibatkan ketidakadilan kepada defendan. Terma injuksi tersebut tidak membutirkan aktiviti yang dilarang dilakukan di atas hartanah tersebut sebaliknya hanya menyatakan bahawa aktiviti yang bertentangan dengan syarat kegunaan tanah pertanian tersebut. Peguamcara defendan berhujah bahawa terma injunksi yang terlalu luas dan samar-samar adalah satu penyalahgunaan kuasa mahkamah. Peguamcara defendan merujuk kes *Chang Tong Lee v. Ng Boon Teik & Ors* [2020] 1 LNS 1580.

[32] Peguamcara defendan berhujah bahawa terma-terma injunksi yang telah diperintah hakim yang bijaksana adalah terlalu luas dan bersifat menindas.

Hujahan Responden

Terma DOC

[33] Peguam plaintif berhujah bahawa bagi mengekalkan konsep/skim pembangunan projek hartanah dan komuniti terkawal, DOC digunakan bagi mengawal selia hubungan di antara penghuni-penghuni yang menduduki atau mendiami projek hartanah dan komuniti terkawal, defendan telah menandatangani dan bersetuju dengan DOC yang mana mengandungi terma-terma atau garis panduan yang perlu dipatuhi oleh penghuni Tanarimba Janda Baik. Prinsip undang-undang berhubung dengan konsep atau skim hartanah dan komuniti terkawal ini telah diiktiraf di Malaysia berdasarkan beberapa nas autoriti luar negara dan di dalam Malaysia. Kes yang dirujuk adalah seperti berikut:

(i) *Khoury & Anor v. Kensell* [2018] EWHC 217 (Ch);

(ii) *Birdlip Ltd v. Hunter & Anor* [2015] EWHC 808 (Ch);

(iii) *Bandar Eco-Setia Sdn Bhd v. Angelane Eng* [2016] 3 CLJ 173; [2016] 1 MLJ 764;

(iv) *Leisure Farm Corporation Sdn Bhd v. Loh Yuen Seng & Ors And Another Suit* [2019] MLJU 1993.

[34] Bagi maksud kes ini, peguamcara plaintif berhujah bahawa hak dan tanggungjawab defendan adalah sebagaimana yang telah dipersetujui di dalam DOC.

Tafsiran Terma

[35] Peguamcara plaintif berhujah bahawa kl. 1.3 dan 2 DOC adalah waad/terma penyekatan hak defendan untuk menjalankan aktiviti di atas Lot A309. Oleh itu tafsiran bagi kl. 1.3 dan 2 DOC hendaklah ditafsirkan sebagaimana pemakaian biasa seperti di dalam kes *Lynn & Ors v. Deguisa & Anor (No 2)* [2018] SADC 84.

Aktiviti Komersial Di Remember The Villa

[36] Peguamcara plaintif berhujah bahawa hakim yang bijaksana telah mendapati bahawa defendan telah menjalankan aktiviti komersial di Remember the Villa. Dapatan tersebut diperolehi berdasarkan keterangan-keterangan berikut:

(i) defendan menggunakan khidmat SD2 (Kok Soo Fei) sebagai agen jualan untuk tempahan Remember the Villa dan promosi yang dibuat oleh SD2 di dalam laman web Facebook beliau yang boleh diakses oleh orang awam;

(ii) laman sesawang untuk penempahan yang boleh diakses oleh orang awam;

(iii) terdapat promosi oleh di laman web Syarikat Ownercircle yang mempromosi Remember the Villa;

(iv) testimoni saksi-saksi yang telah menyewa Remember the Villa;

(v) tempahan oleh SP1 (Chen Yun Jin) untuk 48 orang. SP1 tidak mengenali dan tidak mempunyai hubungan dengan Syarikat Luminari;

(vi) tempahan SD2 (Kok Soo Fei) pada Januari 2018 sebelum mengenali Pengarah defendan;

(vii) tempahan SP2 (Jonathan Quek) yang menggunakan tempat tersebut dalam urusan perniagaannya;

(viii) satu sebut harga yang mengandungi cukai perkhidmatan dan pelancong untuk menginapkan bilik kepada Mr Chong yang tiada kaitan dengan defendan;

(ix) pengesahan daripada SD3 (Tan Su Cheng), Pengarah Syarikat defendan yang beliau tidak mengenali semua tetamu atau penghuni Remember the Villa;

(x) jumlah kehadiran tetamu/pelawat yang ramai sebanyak 428 orang di dalam bulan Disember 2018;

(xi) reka bentuk dan hiasan dalaman Remember the Villa yang berkonsepkan hotel dan hospitaliti.

[37] Peguamcara plaintif berhujah bahawa terdapat keterangan di mana defendan mengenakan cukai perkhidmatan dan cukai pelancong membuktikan bahawa defendan menjalankan aktiviti perniagaan hospitaliti di Remember the Villa.

[38] Peguamcara plaintif berhujah dakwaan aktiviti-aktiviti tersebut tidak boleh dianggap sebagai aktiviti komersial kerana Remember the Villa tersebut hanya digunakan oleh pengarah, rakan-rakan kepada pengarah dan kenalan kepada pengarah-pengarah defendan adalah tidak berasas kerana villa tersebut tidak boleh dianggap sebagai rumah kediaman apabila defendan mengenakan pembayaran bagi kegunaan villa tersebut.

[39] Peguamcara plaintif berhujah bahawa terdapat keterangan yang jelas bahawa defendan menjalankan aktiviti hospitaliti kepada orang awam adalah berdasarkan kenyataan daripada SP2.

[40] Peguamcara plaintif berhujah bahawa walaupun terdapat kenyataan yang tidak konsisten di dalam keterangan SD3 (saksi berkepentingan) sama ada villa tersebut disewakan kepada orang awam atau tidak. Tetapi keterangan secara keseluruhan menunjukkan bahawa terdapat aktiviti-aktiviti penyewaan atau hospitaliti yang dijalankan oleh defendan di villa tersebut dengan mengenakan bayaran tertentu samaada kepada orang awam mahupun kepada pengarah-pengarah defendan atau keluarga dan kenalan.

Perintah Injunksi

[41] Plaintif memohon injunksi di bawah s. 11, 52, 53 Akta Relief Spesifik 1950 terhadap defendan.

[42] Peguamcara plaintif berhujah berdasarkan autoriti *Bandar Eco-Setia Sdn Bhd v. Angelane Eng* [2016] 3 CLJ 713; [2016] 1 MLJ 764, plaintif berhak kepada injunksi bagi menghalang defendan daripada menjalankan aktiviti-aktiviti komersial di atas Lot A309 yang mana telah menjejaskan integriti dan konsep pembangunan projek tersebut.

[43] Peguamcara plaintif berhujah sekiranya tindakan defendan ini tidak dibendung dan dikawal, ianya akan mengakibatkan plaintif mengalami kerugian yang tidak dapat dipampas dengan wang ringgit. Plaintif akan menghadapi masalah untuk mendapatkan pembeli baru dan mungkin akan disaman oleh penduduk-penduduk Tanarimba Janda Baik kerana gagal untuk mengekalkan integriti dan konsep pembangunan sedia-ada.

[44] Peguamcara plaintif merujuk kepada kes *Perbadanan Setiausaha Kerajaan Selangor & Ors v. Metroway Sdn Bhd & Anor And Another Appeal* [2003] 3 CLJ 339 dan *Richard Wheeler Doherty v. James Clagston Allman and W.C. Dowden* [1878] 3 App. Cas. 709.

[45] Peguamcara plaintif berhujah bahawa hakim yang bijaksana tidak terkhilaf dari segi fakta dan undang-undang dalam membuat keputusan.

A **Keputusan**

Campur Tangan Dan Gangguan Mahkamah Pada Peringkat Rayuan

[46] Prinsip undang-undang mengenai campur tangan mahkamah di dalam kes rayuan boleh dilihat di dalam kes *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v. Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1993] 2 CLJ 146. Bagi tujuan campur tangan mahkamah, mahkamah hendaklah memastikan bahawa dua ujian dipatuhi iaitu "plainly wrong test" dan "insufficient judicial appreciation of evidence test". (lihat *Lee Ing Chin & Ors v. Gan Yook Chin & Anor* [2003] 2 CLJ 19; [2003] 2 MLJ 97 di ms. 98 hingga 99).

[47] Dalam kes *Ong Leong Chiou & Anor v Keller (M) Sdn Bhd & Ors And Another Appeal* [2019] 1 LNS 26; [2019] 3 MLRA 322 at 329, Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa:

> [125] We are mindful of the limited role of the appellate court in relation to the findings of facts made by the court of first instance. The general principle is that the conclusion of a trial judge is a finding of fact on the oral evidence based on the demean our and credibility of the witness before him or her. Generally, such finding ought not be disturbed unless the appellate court is convinced that it is plainly wrong. It would not be sufficient to warrant an appellate interference merely because the appellate court entertains doubt whether such finding is right.

[48] Dalam kes *Ng Hoo Kui & Anor v. Wendy Tan Lee Peng, Administrator Of The Estates Of Tan Ewe Kwang, Deceased & Ors* [2020] 10 CLJ 1, Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa:

> ... an appellate Court should not interfere with factual findings of a trial judge unless it was satisfied that the decision of the trial Judge was plainly wrong or one that no reasonable Judge could have reached. If it is not, the fact that the appellate Court may have reached a different conclusion on the facts, is irrelevant.

[49] Di dalam kes Mahkamah Persekutuan *Ming Holdings (M) Sdn Bhd v. Syed Azahari Noh Shahabudin & Anor* [2010] 6 CLJ 857 di ms. 873 sehingga 875;

> ... [41] Before we leave this subject and move on to the next two questions, we feel a need to remind that a trial judge has the advantage over an appellate court in hearing the witness and observing his demeanour. Thus, unless the trial judge is plainly wrong in his finding, the appellate court should not reverse a finding of fact by the trial judge. This "plainly wrong" test has been long established and can be observed in the Judicial Committee of the Privy Council pronouncement in *Chow Yee Wah & Anor v. Choo Ah Pat* [1978] 1 LNS 32 where Lord Fraser said:
>
> > In the face of that finding by the trial judge on the question of fact the Federal Court were only entitled to displace his conclusion if they were satisfied that his view was plainly wrong and that any advantage which he enjoyed by having seen and heard the witness

was not sufficient to explain his conclusion, as the authorities already quoted show.

[42] Before stating this, Lord Fraser cited two cases in support which we find appropriate to repeat as a reminder to all appellate courts of their role in dealing with a finding of fact by a trial judge.

[43] The first is Lord Tankerton in *Watt or Thomas v. Thomas* [1947] AC 487:

> (1) Where a question of fact has been tried by a judge without a jury, and there is no question of misdirection of himself as a judge, an appellate court which is disposed to come to a different conclusion on printed evidence, should not do so unless it is satisfied that any advantage enjoyed by the trial judge by reason of having seen and heard the witnesses, could not be sufficient to explain or justify the trial judge's conclusion.
>
> (2) The appellate court may take the view that, without having seen or heard the witnesses, it is not in a position to come to any satisfactory conclusion on the printed evidence.
>
> (3) The appellate court, either because the reasons given by the trial judge are not satisfactory, or because it unmistakably so appears from the evidence, may be satisfied that he has not taken proper advantage of his having seen or heard the witnesses, and the matter will then become at large for the appellate court.

[44] The second is from Viscount Sankey LC in *Streatham Manor Nursing Home* [1935] AC 36, 36 who said:

> ... it is perfectly true that an appeal is by way of rehearing, but it must not be forgotten that the Court of Appeal does not rehear the witnesses. It only reads the evidence and rehears the counsel. Neither is it reseeing the court. There are different meanings to be attached to the word 'rehearing'. For example, the rehearing at the Quarter Sessions is a perfect rehearing because, although it may be the defendant who is appearing, the complainant starts again and has to make out his case and call his witnesses. The matter is rather different in the case of an appeal to the Court of Appeal. There the onus is upon the appellant to satisfy the court that his appeal should be allowed. There have been a very large number of cases in which the law on this subject has been canvassed and laid down. There is a difference between the manner in which the Court of Appeal deals with a judgment after trial before a judge alone, the Court of Appeal will not set aside the judgment unless the appellant satisfies the court that the judge was wrong and that his decision ought to have been the other way. Where there has been a conflict of evidence the Court of Appeal will have special regard to the fact that the trial judge saw the witnesses: see *Clarke v. Edinburgh Tramways Co: per Lord Shaw* [1919] SC (HC) 35,36, where he says:

> When a judge hears and sees witnesses and makes a conclusion or inference with regard to what on balance is the weight of their evidence, that judgment is entitled to great respect, and that quite irrespective of whether the judge makes any observation with regard to creditability or not. I can of course quite understand a Court of Appeal that says that it will not interfere in a case in which the judge has announced as part of his judgment that he believes one set of witnesses, having seen them and heard them, and does not believe another. But that is not the ordinary case of a cause in a court of justice. In the courts of justice in the ordinary case things are much more evenly divided; witness without any conscious bias towards a conclusion may have in their demeanour, in their manner, in their hesitation, in their nuance, of their expressions, in even the turns of the eyelid, left an impression upon the man who saw and heard them which can never be reproduced in the printed pages. What in such circumstances, thus psychologically put, is the duty of the appellate court? In my opinion, the duty of the appellate court in those circumstances is for each judge of it to put himself, as I now do in this case, the question: Am I who sit here without those advantages, sometimes broad and sometimes subtle, which are the privilege of the judge who heard and tried the case in a position, not having those privileges, to come to a clear conclusion that the judge who had them was plainly wrong? If I cannot be satisfied in my own mind that the judge with those privileges was plainly wrong, then it appears to me to be my duty to defer to his judgment ...

Sama Ada Kontrak Adalah Sah

[50] Adalah menjadi undang-undang yang mantap apabila mahkamah ingin menafsirkan kontrak ia adalah berdasarkan kepada apa-apa perjanjian yang telah termeterai di antara pihak-pihak sama ada secara bertulis ataupun secara lisan. Mahkamah tidak sewajarnya meletakkan terma-terma lain di dalam kontrak tersebut atau memperbaiki terma-termanya. Ini dinyatakan di dalam kes *Sumbangan Aneka Sdn Bhd v. KNK Development Sdn Bhd & Ors* [2021] 7 CLJ 694; [2021] 4 MLJ 514 seperti berikut:

> To summarise, what we have decided above basically is to give effect to what the parties themselves have agreed in their agreements as to the particular event that gives rise to the right to terminate and the consequences following such termination. In this regard it is pertinent to reproduce what was held by the House of Lords in *Trollope & Colls Ltd v. North West Metropolitan Regional Hospital Board* [1973] 1 WLR 601 which was quoted by this court in *SPM Membrane Switch Sdn Bhd v. Kerajaan Negeri Selangor* [2016] 1 CLJ 177; [2016] 1 MLJ 464: *The court does not make a contract for the parties. The court will not even improve the terms which the parties have made for themselves, however desirable the improvement might be. The court's function is to interpret and apply the contract which the parties have made for themselves. If the express terms are perfectly clear and free from ambiguity, there is no choice to be made between different possible meanings: the clear terms must be*

applied even if the court thinks some other terms would have been suitable. An unexpressed term can be implied if and only if courts finds that the parties must have intended that term to form part of their contract.

(penekanan ditambah)

[51] Di dalam kes ini, mahkamah mendapati bahawa keterangan bertulis iaitu SPA dan DOC yang merupakan dokumen-dokumen yang ada berkaitan dengan hartanah tersebut.

[52] Undang-undang adalah jelas berkenaan dengan surat ikatan perjanjian dengan merujuk kepada kes berikut:

(i) *Polygram Records Sdn Bhd v. Hillary Ang & Ors (Collectively Known As "The Search") & Anor* [1994] 3 CLJ 806 (ms. 815); [1994] 3 MLJ 127 (ms. 147):

> There is no principle of law which states that where a party does not fully understand certain terms of a contract, the contract may be vitiated. The general principle of law, of course, except in the limited cases where fraud, undue influence of misrepresentations may be established.

(ii) *Idris Hj Mohamed Amin v. Ng Ah Siew* [1935] 1 LNS 15; [1935] 1 MLJ 257 (ms. 261):

> It is well-known rule of construction that where the arrangement between parties is contained in several documents all executed simultaneously, all the documents must be read together to ascertain the intention of the parties, and it is a corollary from this that the intention must be gathered from the documents as a whole.

[53] Kami telah meneliti fakta-fakta dikemukakan di dalam keterangan-keterangan saksi-saksi, SD3 iaitu Pengarah Syarikat defendan tidak mempertikaikan bahawa defendan telah memasuki perjanjian SPA dan DOC bagi tujuan pembelian hartanah Lot A309 tersebut. (Rujuk lampiran 8 ms. 93 hingga 128 (SPA) dan ms. 129 hingga 152 (DOC)). Defendan juga mengetahui bahawa hartanah yang dibeli oleh defendan adalah tertakluk kepada syarat nyata kegunaan tanah iaitu tanah pertanian (dusun). Defendan juga maklum bahawa hak-hak penghuni yang mendiami Tanarimba Janda Baik adalah tertakluk kepada DOC yang telah ditanda tangan oleh defendan. Oleh itu kami berpandangan bahawa Hakim Mahkamah Tinggi tidak terkhilaf dalam dapatan bahawa terdapat kontrak yang telah ditandatangani oleh plaintif dan defendan adalah kontrak yang sah dan pihak-pihak adalah terikat dengan terma-terma sebagaimana yang dinyatakan di dalam SPA dan DOC.

[54] Berhubung dengan DOC telah ditandatangani oleh defendan, kami berpandangan bahawa undang-undang di Malaysia telah mengiktiraf pemakaian DOC bagi pengurusan konsep hartanah dan komuniti terkawal bagi memastikan penghuni-penghuni mengekalkan konsep projek yang

diperkenalkan oleh pemaju semasa pembelian hartanah tersebut. Penerimaan konsep tersebut dapat dilihat di dalam kes-kes yang telah diputuskan di *Malaysia Bandar Eco-Setia Sdn Bhd v. Angelane Eng* [2016] 3 CLJ 173; [2016] 1 MLJ 764 dan *Leisure Farm Corporation Sdn Bhd v. Loh Yuen Seng & Ors And Another Suit* [2019] MLJU 1993.

[55] Berdasarkan pemerhatian kami, tiada sebarang keterangan yang menunjukkan defendan enggan untuk menandatangani DOC tersebut atau mempertikaikan terma-terma atau garis panduan untuk pengurusan hak dan tanggungjawab penghuni-penghuni di dalam Tanarimba Janda Baik tersebut. Oleh itu kami berpandangan bahawa defendan adalah terikat dengan terma-terma di dalam DOC tersebut yang melarang sebarang aktiviti-aktiviti dilakukan oleh defendan yang bertentangan dengan syarat nyata kegunaan hartanah Lot 309A.

[56] Tiada undang-undang yang melarang pelaksanaan DOC dan ia bukan perjanjian yang tidak sah kerana menyalahi undang-undang.

Sama Ada Terdapat Aktiviti Komersial

[57] Berhubung dengan kewujudan aktiviti komersial, kami bersetuju dengan dapatan Hakim Mahkamah Tinggi bahawa keterangan-keterangan lisan dan dokumen seperti invois-invois yang telah dikeluarkan oleh Syarikat Luminari kepada penyewa-penyewa Remember the Villa, menunjukkan bahawa terdapat bayaran penginapan, cukai perkhidmatan dan cukai pelancong yang dikenakan kepada penyewa-penyewa sebagaimana hotel atau rumah peranginan yang lain.

[58] Di samping itu juga keterangan yang menunjukkan bahawa terdapat laman-laman web seperti VMO, FACEBOOK SD2 dan Ownercircle yang mengiklankan penyewaan Remember the Villa yang boleh diakses oleh umum dan jelas menunjukkan pakej-pakej harga bagi penginapan di Remember the Villa.

[59] Kami juga mendapati keterangan-keterangan saksi plaintif terutama SP2 jelas menunjukkan bahawa Remember the Villa disewakan untuk tempoh singkat kepada tidak hanya kepada pekerja-pekerja, kakitangan, pemilik syer, pengarah dan keluarga mereka tetapi kepada orang lain yang tidak mempunyai kaitan dengan defendan dan Syarikat Luminari.

[60] Keterangan yang lebih jelas dapat dilihat berdasarkan keterangan SD3 iaitu pengarah defendan, walaupun menafikan Remember the Villa disewakan kepada orang awam tetapi SD3 mengakui dan tidak mempertikaikan bahawa Remember the Villa disewakan dengan mengenakan pembayaran bagi sewaan, cukai perkhidmatan dan cukai pelancongan kepada setiap penyewa Remember the Villa. Aktiviti-aktiviti yang dijalankan merupakan aktiviti korporat dan perniagaan. Malah di dalam hujahan

peguamcara defendan sendiri mengakui bahawa kewujudan aktiviti komersial di Remember the Villa walaupun menafikan ianya bertentangan dengan syarat nyata kegunaan tanah. A

[61] Kami juga mendapati reka bentuk dalaman Remember the Villa juga direka bertujuan menjalankan aktiviti hospitality dan peranginan yang boleh menampung bilangan penyewa di dalam kuantiti yang besar. Malah, terdapat keterangan bahawa bilangan penyewa telah menginap di Remember the Villa adalah lebih ramai berbanding dengan bilangan pekerja di syarikat defendan dan Syarikat Luminari. B

[62] Oleh itu kami berpandangan bahawa hakim yang bijaksana tidak terkhilaf apabila membuat dapatan bahawa terdapat aktiviti-aktiviti komersial atau hospitaliti di Remember the Villa. C

Sama Ada Aktiviti Komersial Melanggar Syarat Tanah

[63] Berhubung dengan isu penggunaan rumah kediaman yang didakwa oleh plaintif sebagai melanggar syarat-syarat nyata kegunaan tanah iaitu tanah pertanian (dusun) di bawah s. 115 KTN. D

[64] Kami bersetuju dengan pandangan hakim yang bijaksana bahawa perkataan rumah kediaman adalah jelas dan tidak kabur maka ianya hendaklah ditafsirkan secara sebenar (literal) sebagaimana prinsip undang-undang mantap di dalam kes *Kumaran Suppiah v. Dato' Noh Hj Omar & Anor* [2006] 4 CLJ 675. E

[65] Merujuk kepada s. 17A Akta Tafsiran 1948 dan 1967 (Akta 388):

> In the interpretation of a provision of an Act, a construction that would promote the purpose or object underlying the Act (whether that purpose or object is expressly stated in the Act or not) shall be preferred to a construction that would not promote that purpose or object. F

[66] Di dalam kes *Hee Nyuk Fook v. PP* [1988] 1 LNS 15; [1988] 2 MLJ 360. YAA Syed Agil Barakbah Hakim Mahkamah Agung menyatakan:

> ... No hard and fast rule can be laid down because it depends on the facts and circumstances of a particular case, the purpose and object for which such provision is made, the intention of the Legislature in making the provision and the serious inconvenience or injustice which may result in treating the provision one way or the other. G

[67] Seterusnya di dalam kes Mahkamah Persekutuan, *Benjamin William Hawkes v. PP* [2020] 8 CLJ 267; [2020] 5 MLJ 417 it was said at para. 46 in relation to the use of the word "shall": H

> ... Applying the principles as enunciated in the aforesaid cases, whether the word "shall" in a particular legislation is mandatory or directory depends upon the intention of the Legislature in question which is ascertained by looking at the whole scope of the statute to be construed. The use of the word "shall" would not by itself make a provision of the I

A Act mandatory. It is to be construed with reference to the scheme of the statute and the context in which it is used. In *Cheong Seok Leng v. PP* [1988] 2 MLJ 481 at 489 Chan Sek Keong JC (as he then was) explained the relevant rules of interpretation to be given to the word "shall" which appears in legislation as follows:

B ...

[48] The purposive rule of interpretation must be adopted in interpreting s. 51A of the CPC, pursuant to s. 17A of the Interpretation Acts 1948 and 1967 which read as follows:

17A Regard to be had to the purpose of the Act

C In the interpretation of a provision of an Act, a construction that would promote the purpose or object underlying the Act (whether that purpose or object is expressly stated in the Act or not) shall be preferred to a construction that would not promote that purpose or object.

[49] It is clearly untenable in this case to allude to the word 'shall' as D mandatory, thus stultifying the justice of the case, when a document was not delivered to the accused persons before the commencement of the trial.

[68] Di dalam kes *All Malayan Estates Staff Union v. Rajasegaran & Ors* [2006] 4 CLJ 195; [2006] 6 MLJ 97, Mahkamah Persekutuan menggariskan E panduan seperti berikut:

... In summarising the principles governing the application of the purposive approach to interpretation, *Craies on Legislation* (8th Ed), says at p. 566:

F (1) Legislation is always to be understood first in accordance with its plain meaning.

(2) Where the plain meaning is in doubt the courts will start the process of construction by attempting to discover, from the provisions enacted, the broad purpose of the legislation.

G (3) Where a particular reading would advance the purpose identified, and would do no violence to the plain meaning of the provisions enacted, the courts will be prepared to adopt that reading.

(4) Where a particular reading would advance the purpose identified but would strain the plain meaning of the provisions enacted, the result will depend on the context and, in particular, on a balance of H the clarity of the purpose identified and the degree of strain on the language.

(5) Where the courts conclude that the underlying purpose of the legislation is insufficiently plain, or cannot be advanced without any unacceptable degree of violence to the language used, they will be I obliged, however regretfully in the circumstances of a particular case, to leave to the legislature the task of extending or modifying the legislation.

[69] Di dalam kes *Tunku Yaacob Holdings Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Kedah & Ors* [2015] 3 CLJ 1017; [2016] 1 MLJ 200 di ms. 1038 (CLJ); ms. 218 (MLJ), Mahkamah Persekutuan telah memutuskan bahawa: A

> "… settled general rule" that "when a statute is susceptible of two or more interpretations, normally that interpretation should be accepted as reflecting the will of the legislation which is presumed to operate most equitably, justly and reasonably as judged by the ordinary and normal conceptions of what is right and what is wrong and of what is just and what is unjust …". B

[70] Oleh itu, kami berpandangan bahawa perkataan "rumah kediaman" perlu ditafsirkan berdasarkan tafsiran purposif dan literal yang mengikut makna literal Akta. Tafsiran tersebut hendaklah mengikut kehendak perundangan di mana makna literal itu adalah jelas dan membayangkan tujuan Akta. Ini adalah sejajar dengan s. 17A Akta Tafsiran 1948 dan 1967. Kami bersetuju dengan dapatan Hakim Mahkamah Tinggi bahawa aktiviti-aktiviti yang dijalankan oleh defendan adalah bertentangan dengan syarat-syarat tersirat hartanah tersebut. C D

[71] Kami berpandangan bahawa rumah kediaman tidak boleh ditafsirkan berasingan tanpa mengambil kira keseluruhan konteks peruntukan s. 115 KTN. Keseluruhan peruntukan s. 115 KTN adalah merujuk kepada tanah pertanian dan apa-apa aktiviti yang dijalankan hendaklah berkaitan dengan pertanian sebagaimana s. 115(4) KTN. Tujuan rumah kediaman dibenarkan dibina adalah bertujuan untuk pertanian yang dibenarkan di bawah s. 115(4) KTN melainkan terdapat kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri di bawah s. 115(f) dan (g) KTN untuk menjalankan aktiviti lain daripada pertanian dusun. E F

[72] Kami tidak bersetuju dengan hujahan peguamcara defendan bahawa prinsip *Thorn Madden* tidak terpakai di dalam kes ini kerana di dalam SPA, DOC dan s. 115(4)(a) KTN tidak menghalang mana-mana individu yang mendiami rumah kediaman tersebut selagi mana mereka adalah penghuni yang sah dan tiada sebarang terma yang menyatakan bahawa rumah kediaman tersebut adalah rumah kediaman persendirian. Klausa 1.3 di dalam DOC jelas menunjukkan bahawa defendan sebagai pihak yang berwaad akan mematuhi syarat nyata berkaitan dengan hartanah dan syarat tersirat di bawah KTN. Klausa B SPA jelas menunjukkan bahawa hartanah tersebut adalah tanah pertanian (dusun) yang mana semua syarat-syarat tanah pertanian telah dinyatakan di bawah s. 115 KTN termasuk pembinaan rumah, penggunaan rumah dan penghuni rumah tersebut. G H

[73] Kami berpandangan bahawa semua peruntukan tersebut telah jelas menunjukkan bahawa hanya aktiviti berkaitan dengan pertanian sahaja dibenarkan dijalankan di atas tanah tersebut maka, kediaman tersebut untuk tujuan pertanian yang disenaraikan di dalam s. 115(4)(a), (b), (c), (d) dan (e) KTN. I

A … (4) The purposes referred to in paragraph (1)(a) are the following:

(a) the purposes of a dwelling house for the proprietor of the land or any other person lawfully in occupation thereof; or for the servants of, or any persons employed for agricultural purposes by, the proprietor or any other such person:

B Provided that the dwelling house for the proprietor of the land or any other person lawfully in occupation thereof shall not occupy more than one-fifth of the whole area of the land or two hectares, whichever is the lesser;

(b) the purposes of agriculture;

C (c) the purpose of extracting or processing raw material from any agricultural produce of such land;

(d) the purpose of preparing for distribution any such material or produce, or any honey-bees, livestock or reptiles kept or bred on such land, or the produce of such livestock or aquaculture on
D such land;

(e) the purposes of providing educational, medical, sanitary or other welfare facilities, including (so far as they are provided primarily for use by persons employed on the land) facilities for the purchase of goods and other commodities; …

E **[74]** Kami mendapati aktiviti-aktiviti yang dijalankan oleh defendan yang berkaitan dengan aktiviti korporat dan hospitaliti tidak termasuk di dalam tafsiran pertanian yang membolehkan Remember the Villa digunakan atau disewakan oleh penghuni yang sah mendiami Remember the Villa.

F **[75]** Berhubung dengan "orang yang boleh menduduki secara sah" rumah kediaman tersebut, kami berpandangan bahawa mana-mana individu yang menduduki rumah kediaman tersebut hendaklah bagi tujuan menjalankan aktiviti pertanian di atas tanah tersebut. Oleh itu, tidak timbul isu sama ada rumah kediaman tersebut disewa tempoh yang singkat atau panjang.

G *Sama Ada Plaintif Berhak Kepada Injunksi*

[76] Kami merujuk kepada prinsip undang-undang di dalam kes Mahkamah Persekutuan *Bandar Eco-Setia Sdn Bhd v. Angelane Eng* [2016] 3 CLJ 173 yang menggariskan panduan berhubung dengan tuntutan pelaksanaan spesifik yang dipohon oleh defendan. YA Hakim Zainun Ali menggariskan empat prinsip
H undang-undang yang harus dipatuhi seperti berikut:

… [41] In view of the above decision, the applicable principles when dealing with a claim for specific performance arising from a breach of mutual covenants could be summarised as follows:

I (i) a covenantee who seeks a decree of specific performance must bring his case within the plain meaning of the contract which he is seeking to enforce. In this regard the court has a duty to look into the words which restrict the rights of the parties and the object to be attained by the covenants.

(ii) a covenantee who seeks to enforce a term in a covenant must have acted *bona fide* and this can only mean that the action is brought for the purpose of giving effect to the object for which the covenant was originally entered into. Therefore in the event the object to be attained by the covenant cannot be attained by enforcement of the contractual term, equitable relief to enforce it will be refused.

(iii) the terms of the covenants will not be enforced "if the land has already been so laid out or used that its preservation as intended is no longer possible." In the circumstance there must be evidence showing the "altered state of things" leading to the fact that the preservation of the terms of the covenants is no longer possible. Thus, equitable relief to enforce the covenants will be refused if the plaintiff has debarred himself from such relief by delay or acquiescence. Such a state of things also include a departure by the vendor and the purchasers from the scheme and laches of those entitled to enforce the observance of the covenants. In this regard, the court must be satisfied that "the property has been either entirely or so substantially changed such that the whole character of the place or neighbourhood has been altered so that the whole object for which the covenant was originally entered into must be considered to be at an end." (*German v. Chapman, supra*).

(iv) waiver of breaches in any single instance of the covenants must not be construed so as to render the whole object of the covenant to be at an end. The fact that some homeowners have breached a term of the covenants and there is evidence of waiver of such breach, do not have the effect of releasing other covenantors from any restrictive covenant of the same kind. In this regard it would be relevant to refer to the judgment of James LJ in *German v. Chapman, supra* which states that:

> If there is a general scheme for the benefit of a great number of persons, and then, either by permission or acquiescence, or by a long chain of things, the property has been either entirely or so substantially changed as that the whole character of the place or neighbourhood has been altered so that the whole object for which the covenant was originally entered into must be considered to be at an end, then the covenantee is not allowed to come into the court for the purpose merely of harassing and annoying some particular man, where the Court could see he was not doing it *bona fide* for the purpose of effecting the object for which the covenant was originally entered into. That is very different from the case we have before us, where the plaintiff says that in one particular spot far away from this place, and not interfering at all with the general scheme, he has, under particular circumstances, allowed a waiver of the covenant. I think it would be a monstrous thing to say that nobody could do an act of kindness, or that any vendor of an estate who had taken covenants of this kind from several persons could

A not do an act of kindness, or from any motive whatever relax in any single instance any of these covenants, without destroying the whole effect of the stipulations which other people had entered into with him. For instance, in this very case application was made to the plaintiff for a waiver. It would be monstrous to suppose, if he had acceded to that application, that therefore he was, by the mere act
B of kindness to the defendants themselves, destroying the whole benefit of the covenants as to all the rest of the estate. It appears to me it is impossible to apply the principles …

[77] Selanjutnya, YA Zainun Ali, Hakim Mahkamah Persekutuan dalam pemerhatiannya berhubung dengan pelaksanaan spesifik menyatakan seperti
C berikut:

… The relief of specific performance is a discretionary remedy. In any suit for specific performance, the court will consider the conduct of the plaintiff and the circumstances of the defendant before making any decree. Standard grounds of defence in equity such as laches and acquiescence
D will provide a defence to a claim for specific performance …

[78] Kami dapati bahawa fakta yang tidak boleh disangkal adalah defendan telah bersetuju dengan terma-terma yang mengikat obligasi penghuni di Tanarimba Janda Baik tersebut apabila menandatangani DOC. Terma 1.1 DOC adalah jelas menghalang defendan sebagai orang yang berwaad
E (covenantee) daripada menjalankan sebarang aktiviti yang bertentangan dengan syarat nyata tanah.

[79] Kami berpandangan bahawa plaintif berhak kepada injunksi yang dipohon di perenggan (g) sehingga (jd) di dalam saman dan pernyataan tuntutan plaintif. Kami berpandangan bahawa defendan adalah terikat dengan
F surat ikatan perjanjian dan terma-terma di dalamnya apabila defendan bersetuju untuk menandatangani DOC tersebut.

[80] Seterusnya, berdasarkan pemerhatian kami terhadap keterangan yang dikemukakan oleh saksi-saksi pihak defendan dan plaintif, adalah jelas
G menunjukkan kegiatan penyewaan kediaman Remember the Villa adalah melibatkan kegiatan komersil yang melanggari syarat nyata tanah pertanian. Pembinaan dan reka bentuk dalaman Remember the Villa juga memberi gambaran kediaman tersebut dibina bukan khusus untuk kediaman sebaliknya dibuat bagi tujuan komersial atau penginapan desa. Invois-invois
H penginapan serta cukai pelancong yang dikenakan di dalam invois membuktikan bahawa penyewaan yang dijalankan di Remember the Villa adalah berbentuk komersial.

[81] Justeru, kami bersetuju dengan berpandangan Hakim Mahkamah Tinggi bahawa bukti-bukti tersebut adalah mencukupi untuk membuat
I inferens bahawa defendan akan menukar syarat-syarat tanah bagi mengelak berlakunya pelanggaran syarat tanah pertanian.

[82] Berdasarkan prinsip yang digariskan di dalam Bandar Eco. Plaintif telah memenuhi keperluan yang telah digariskan di mana terdapatnya DOC yang telah ditandangani oleh defendan. Terma DOC adalah jelas menghalang sebarang tindakan defendan sebagai "covenantee" daripada melanggar syarat tanah dan menjejaskan konsep hartanah terkawal yang dibina oleh plaintif. Plaintif juga telah mengambil tindakan untuk mendapatkan penjelasan daripada defendan mengenai tindakan defendan yang akan memohon Pihak Berkuasa Negeri untuk menukarkan tanah syarat tanah tetapi tiada penjelasan yang diberikan oleh defendan.

[83] Oleh itu kami bersetuju dengan pandangan Hakim Mahkamah Tinggi bahawa plaintif berhak untuk memohon injunksi bagi memastikan konsep hartanah dan komuniti terkawal yang dimajukan oleh plaintif dapat dipelihara.

Sama Ada Ada Plaintif Berhak Kepada Ganti Rugi Atau Pampasan

[84] Berhubung dengan tuntutan plaintif akibat daripada pelanggaran kontrak, Mahkamah Rayuan di dalam kes *So Lian Yee v. China Railway Engineering Corporation (M) Sdn Bhd & Anor* [2019] 3 CLJ 689 menyatakan seperti berikut:

> … [41] Under s. 75 of the Contracts Act 1950, when a contract has been broken, if a sum is named in the contract as the amount to be paid in case of such breach, or if the contract contains any other stipulation by way of penalty, the party complaining of the breach is entitled, whether or not actual damage or loss is proved to have been caused thereby, to receive from the party who has broken the contract reasonable compensation not exceeding the amount so named or, as the case may be, the penalty stipulated for.
>
> [42] The apex court had dealt with the words "whether or not actual damage or loss is proved to have been caused thereby" in s. 75 of the Act where it was held that despite the words in question, a plaintiff who is claiming for actual damages in an action for breach of contract must still prove the actual damages or the reasonable compensation in accordance with the settled principles in *Hadley v. Baxandale* (1854) 9 Exch 341; [1843] All ER Rep 461. Any failure to prove such damages will result in the refusal of the court to award such damages. In every case, the court must determine what the reasonable compensation is: *Selva Kumar Murugiah v. Thiagarajah Retnasamy* [1995] 2 CLJ 374; [1995] 1 MLJ 817 …"

[85] Prinsip-prinsip am berhubung dengan tuntutan ganti rugi antara lain telah diputuskan di dalam kes-kes terdahulu seperti berikut:

(i) pihak yang menuntut ganti rugi hendaklah membuktikan (i) kerugian yang dialami; dan (ii) kerugian tersebut disebabkan oleh pihak yang ganti rugi tersebut dituntut (lihat; *Taiping Poly (M) Sdn Bhd v. Wong Fook Toh & Ors* [2011] 3 CLJ 837 dan *Lim Tze Sian v. Coverright Surface Malaysia Sdn Bhd* [2017] 5 CLJ 150; [2017] 1 MLJ 418);

(ii) ganti rugi tersebut hendaklah suatu yang boleh dijangka dan hendaklah terhasil dari satu kemungkiran yang biasa dan berkemungkinan (lihat; *Bank Bumiputra Malaysia Bhd Kuala Terengganu v Mae Perkayuan Sdn Bhd & Anor* [1993] 2 CLJ 495; [1993] 2 MLJ 76);

(iii) tujuan ganti rugi adalah bersifat memampas, iaitu untuk mengembalikan situasi pihak yang terkesan ke posisi sebelum (lihat; *Wembley Gypsum Products Sdn Bhd v. MST Industrial Systems Sdn Bhd* [2007] 6 CLJ 228; [2007] 7 MLJ 193 dan *Johandra Realty Sdn Bhd & Satu Lagi lwn. Ketua Pengarah Jabatan Pengairan Dan Saliran Malaysia & Satu Lagi* [2021] 2 CLJ 485; [2020] MLJU 1972); dan

(iv) apabila menilai ganti rugi, mahkamah adalah berhak untuk menimbang perkara-perkara yang berada di dalam pengetahuan mahkamah (lihat; *Nikmat Masyhur Sdn Bhd v. Kerajaan Negeri Johor Darul Ta'zim* [2008] 9 CLJ 46; [2014] 1 MLJ 213);

[86] Berdasarkan pemerhatian kami, plaintif gagal untuk mengemukakan sebarang bukti bagi kerugian yang dialami oleh plaintif. Oleh itu kami bersetuju sebagaimana dapatan Hakim Mahkamah Tinggi di dalam alasan penghakiman beliau bahawa tiada keterangan yang kukuh untuk mewajarkan tuntutan ganti rugi atau pampasan plaintif terhadap defendan.

Kesimpulan

[87] Berdasarkan alasan-alasan yang kami nyatakan, kami telah mempertimbangkan isu-isu tersebut dan keputusan kami sebulat suara. Kami berpandangan bahawa rayuan substantif tidak mempunyai merit. Walau bagaimanapun, apabila kami menyemak perenggan (k), (ka), (kb), (l) dan (m) Perintah Termeterai bertarikh 15 Januari 2020 (lampiran 3, ms. 72 hingga 85) adalah berlainan dengan alasan penghakiman beliau di perenggan 33 alasan penghakiman. Oleh itu, kami memutuskan bahawa rayuan perayu dibenarkan sebahagian sahaja di mana perenggan (k), (ka), (kb), (l) dan (m) berkaitan ganti rugi di dalam Perintah Termeterai bertarikh 15 Januari 2020 adalah diketepikan; perintah-perintah Mahkamah Tinggi yang lain dikekal dan disahkan. Kami tidak membuat sebarang perintah mengenai kos.

Rayuan sebahagian berkaitan ganti rugi dibenarkan.